



Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab

Skipperhuset

Hansborggade 30

6100 Haderslev

T 7452 0152

F 7452 7454

E haderslev@revisor.dk

W www.revisor.dk

CVR nr. 13 97 62 95

FSR - danske revisorer

Monac A/S

Jomfrustien 8, st.

6100 Haderslev

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2019
(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2020

Erik Ingemann Jørgensen
dirigent

CVR-nr. 37 31 71 95

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	14
Balance pr. 31. december 2019	15
Noter til årsrapporten	17

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Monac A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 21. april 2020

Direktion

Erik Ingemann Jørgensen
direktør

Bestyrelse

Jesper Werner Jensen
formand

Claus Christiansen

Erik Dalby Hansen

Jørn Nissen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Monac A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Monac A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 12. Det fremgår heraf, at selskabet er påvirket af COVID19 virussen, og nedlukningen af Danmark. Det endelige udfald af forholdet kan ikke opgøres på nuværende tidspunkt. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Haderslev, den 21. april 2020

Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 13 97 62 95

Flemming Tost
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10902

Selskabsoplysninger

Selskabet	Monac A/S Jomfrustien 8, st. 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 37 31 71 95
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
	Hjemsted: Haderslev
Bestyrelse	Jesper Werner Jensen, formand Claus Christiansen Erik Dalby Hansen Jørn Nissen
Direktion	Erik Ingemann Jørgensen, direktør
Revision	Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme, samt ejerskab af tilknyttede virksomheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 2.069.603, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 32.152.511.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden i marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Monac A/S er for nuværende kun i mindre grad berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af Corona-virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan Monac A/S blive påvirket yderligere. Myndighederne har dog allerede planlagt flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføre yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Corona-virus for Monac A/S på nuværende tidspunkt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Monac A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Ændring i regnskabsmæssig skøn

Som følge af den nye ferielov, der træder i kraft 1. september 2020, er feriepengeforpligtelsen opgjort efter en eksakt metode, hvor feriepengeforpligtelsen opgøres som summen af den beregnede feriepengeforpligtelse for hver enkelt medarbejder. Tidligere blev feriepengeforpligtelsen opgjort efter en summarisk metode, hvor forpligtelsen blev målt som en %-del af den ferieberettigede

Den akkumulerede virkning af ændringerne i de regnskabsmæssige skøn udgør pr. 31. december 2019:

- Årets resultat før skat reduceres med t.kr. 56.
- Årets skat af ændringen udgør t.kr. 12.
- Årets resultat efter skat reduceres med t.kr. 44.
- Balancesummen forøges med t.kr. 0.
- Egenkapitalen reduceres med t.kr. 44.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Anvendt regnskabspraksis

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne "Lejeindtægter, ejendomsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger".

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode, som de vedrører.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser vedrørende selskabsskat.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Grunde og bygninger behandles i årsrapporten som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en DCF-model, som den beregnede kapitalværdi af de fremtidige pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for de kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang mv.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed mv., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. For flertallet af ejendommene ligger det fastsatte afkastkrav i intervallet 5 - 6 %. For enkelte ejendomme er der dog anvendt et afkastkrav i intervallet 7 - 9 %. I beregningerne er der taget højde for inflation, som er fastsat til 1% og tomgangsleje er fastsat til 2,5%.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Monac A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til Grundejernes Investeringsfond. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Selskabsskat og udskudt skat

Monac A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		8.312.776	8.315.770
Personaleomkostninger	1	-2.735.445	-2.381.933
Resultat før af- og nedskrivninger		5.577.331	5.933.837
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-63.620	-104.010
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		5.513.711	5.829.827
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		795.649	1.001.727
Resultat før finansielle poster		6.309.360	6.831.554
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-1.216.451	2.690.180
Finansielle indtægter	3	66.890	41.216
Finansielle omkostninger		-2.258.954	-2.646.668
Resultat før skat		2.900.845	6.916.282
Skat af årets resultat	4	-831.242	-933.088
Årets resultat		2.069.603	5.983.194
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-1.191.980	2.690.180
Overført resultat		3.261.583	3.293.014
		2.069.603	5.983.194

Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	164.200.000	160.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	66.315	52.397
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		164.266.315	160.852.397
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	3.546.108	4.367.251
Finansielle anlægsaktiver		3.546.108	4.367.251
Anlægsaktiver i alt		167.812.423	165.219.648
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		105.259	136.880
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.979.170	1.395.534
Andre tilgodehavender		26.053	13.146
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		36.621	68.408
Periodeafgrænsningsposter		50.000	353.828
Tilgodehavender		2.197.103	1.967.796
Likvide beholdninger		410.294	1.402.578
Omsætningsaktiver i alt		2.607.397	3.370.374
Aktiver i alt		170.419.820	168.590.022

Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		7.000.000	6.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.575.271	3.767.251
Overført resultat		22.577.240	19.315.657
Egenkapital	8	32.152.511	29.082.908
Hensættelse til udskudt skat	9	3.405.728	3.177.044
Andre hensættelser	10	289.552	484.627
Hensatte forpligtelser i alt		3.695.280	3.661.671
Gæld til realkreditinstitutter		127.551.528	128.615.365
Anden gæld		58.285	0
Langfristede gældsforpligtelser	11	127.609.813	128.615.365
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	1.360.773	1.268.122
Leverandører af varer og tjenesteydelser		514.389	399.220
Selskabsskat		413.191	462.717
Anden gæld		4.673.863	5.100.019
Kortfristede gældsforpligtelser		6.962.216	7.230.078
Gældsforpligtelser i alt		134.572.029	135.845.443
Passiver i alt		170.419.820	168.590.022
Efterfølgende begivenheder	12		
Leje- og leasingforpligtelser	13		
Eventualforpligtelser	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	2.866.791	2.773.191
Pensioner	200.952	333.469
Andre omkostninger til social sikring	65.531	57.811
Andre personaleomkostninger	67.171	59.562
	3.200.445	3.224.033
Overført til ejendomme	-465.000	-842.100
	2.735.445	2.381.933
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	9	9
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	63.620	104.010
	63.620	104.010
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	58.249	36.439
Andre finansielle indtægter	8.641	4.777
	66.890	41.216
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	602.570	580.310
Årets udskudte skat	228.684	352.778
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-12	0
	831.242	933.088

Noter

5 Investeringsejendomme

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019	145.909.507
Tilgang i årets løb	2.604.349
Kostpris 31. december 2019	<u>148.513.856</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	14.890.495
Værdiregulering af investeringsejendomme	795.649
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>15.686.144</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>164.200.000</u></u>

6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2019	399.530
Tilgang i årets løb	77.538
Kostpris 31. december 2019	<u>477.068</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	347.133
Årets afskrivninger	63.620
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>410.753</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>66.315</u></u>

Noter

	2019 kr.	2018 kr.		
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2019	600.000	550.000		
Tilgang i årets løb	420.837	50.000		
Afgang i årets løb	-50.000	0		
Kostpris 31. december 2019	<u>970.837</u>	<u>600.000</u>		
Værdireguleringer 1. januar 2019	3.767.251	1.077.071		
Årets resultatandel	-1.212.101	2.690.180		
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>20.121</u>	<u>0</u>		
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>2.575.271</u>	<u>3.767.251</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>3.546.108</u>	<u>4.367.251</u>		
8 Egenkapital				
	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	6.000.000	3.767.251	19.315.657	29.082.908
Kontant kapitalforhøjelse	1.000.000	0	0	1.000.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-1.191.980</u>	<u>3.261.583</u>	<u>2.069.603</u>
Egenkapital 31. december 2019	<u>7.000.000</u>	<u>2.575.271</u>	<u>22.577.240</u>	<u>32.152.511</u>
	2019 kr.	2018 kr.		
9 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2019	3.177.044	2.824.266		
Hensat/anvendt i året	<u>228.684</u>	<u>352.778</u>		
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2019	<u>3.405.728</u>	<u>3.177.044</u>		

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
10 Andre hensættelser		
Saldo primo 1. januar 2019	484.626	807.091
Hensat i året	-195.074	-322.464
Saldo ultimo 31. december 2019	289.552	484.627

11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	129.883.487	128.912.301	1.360.773	116.873.282
Anden gæld	0	58.285	0	58.285
	129.883.487	128.970.586	1.360.773	116.931.567

12 Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Selskabet har indtil videre kun været påvirket i mindre grad af de økonomiske konsekvenser af udbruddet. Om end det er i et tidligt stadie at vurderer effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet kan få økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

13 Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler med følgende beløb:
Restløbetid i 6-16 måneder med en gennemsnitlig ydelse på tkr. 15, i alt tkr. 174.

14 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2016 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. april 2016 eller senere.

Noter

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebreve med en restgæld t.kr. 128.912 med pant i selskabets ejendomsportefølje. Bogført værdi udgør tkr. 164.200 pr. 31. december 2019.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Erik Ingemann Jørgensen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-131849841514
Tidspunkt for underskrift: 07-05-2020 kl.: 08:27:36
Underskrevet med NemID

Erik Ingemann Jørgensen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-131849841514
Tidspunkt for underskrift: 07-05-2020 kl.: 08:27:36
Underskrevet med NemID

Jesper Werner Jensen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-566709110561
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2020 kl.: 09:15:03
Underskrevet med NemID

Claus Christiansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-803595705864
Tidspunkt for underskrift: 07-05-2020 kl.: 08:03:31
Underskrevet med NemID

Erik Dalby Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-207776504631
Tidspunkt for underskrift: 07-05-2020 kl.: 14:24:49
Underskrevet med NemID

Jørn Nissen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-490751859119
Tidspunkt for underskrift: 07-05-2020 kl.: 09:09:58
Underskrevet med NemID

Flemming Tost

Som Revisor NEM ID
RID: 1192019482874
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2020 kl.: 09:42:57
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: f2472e42Q Tq R57883906